

**ЦЕНТР**

**ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

**справедливо-центр.рф  
8-800-755-55-77**

**КАК ПОЛУЧИТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ  
ЖИЛЬЕ ПО ДОГОВОРУ  
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

Отличия от жилья социального найма  
Размер квартплаты и кому предоставят  
Наемные дома – для кого предназначены

# ***КАК ПОЛУЧИТЬ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА***

Отличия от жилья социального найма  
Размер квартплаты и кому предоставят  
Наемные дома – для кого предназначены

## **СОДЕРЖАНИЕ:**

ЧТО ТАКОЕ КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ.....	5
ОТЛИЧИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ОТ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА.....	6
КАКОЕ ЖИЛЬЕ ПРЕДОСТАВЯТ.....	10
ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА.....	10
НАЕМНЫЙ ДОМ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ДЛЯ КОГО ПРЕДНАЗНАЧЕН.....	13
КОГДА В РОССИИ ИСЧЕЗНУТ ОЧЕРЕДИ НА ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ.....	17



77-летний Амир Муртазин – оренбургский пенсионер с очень сложной судьбой. Ни семьи, ни жилья, а вдобавок – инвалид по слуху.

Половину и без того небольшой пенсии удерживают судебные приставы – в свое время мужчина занимал деньги в микрофинансовых учреждениях, но вернуть долги не смог. За вычетом расходов на проживание в хостеле денег едва хватало на хлеб.

Помочь обрести постоянное жилье пенсионеру помогли в Центре защиты прав граждан.

**Поскольку оснований претендовать на социальное жилье у пенсионера не было, в Центре решили: в этой ситуации выручит коммерческий наем муниципального жилья.**

Правозащитники помогли пенсионеру составить заявление на получение жилья коммерческого использования из муници-

пального фонда. Кроме того, связались с чиновниками и обрисовали жизненную ситуацию Амира Муртазина, попросив рассмотреть его заявление в приоритетном порядке.

В сжатые сроки администрация предоставила пенсионеру комнату и заключила договор. Мужчина с радостью сообщил, что переехал, а в знак благодарности принес сотрудницам Центра тюльпаны.

**Кто-то скажет, это частный случай. На самом деле, не совсем так. Коммерческий наем муниципального жилья – законный способ получить квартиру в муниципальном жилищном фонде.**

**Да, это не бесплатно, но гораздо выгоднее аренды квартиры по рыночным ценам или платы за долговременное проживание в хостеле. Кроме того, сейчас в регионах начинает активно развиваться новый вид жилищных услуг – наемные дома социального назначения.**



В новой инструкции Центров защиты прав граждан ответим на вопросы: чем отличается жилье коммерческого найма от социального; на каких условиях и кому предоставят; какие существуют программы по предоставлению жилья на коммерческих условиях в регионах.

## ЧТО ТАКОЕ КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

Существуют три вида найма жилого помещения в муниципальном жилищном фонде:

■ **социальный наем** – когда жилье государственного (муниципального) фонда предоставляется категориям граждан, стоящим в очереди на получение жилья или улучшение жилищных условий;

■ **специализированный наем** – когда жилье предоставляется в служебное пользование или для временного поселения вынужденных переселенцев из аварийного жилья, а также пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций;

■ **коммерческий наем** – когда жилье предоставляется на возмездной основе, а основным критерием для предоставления жилья считается острая нуждаемость человека в жилье.

*Это могут быть обманутые дольщики, которые вложили свои деньги в строительство, а застройщик обанкротился и новостройку не сдали.*

*Это могут быть ипотечники, которые не выполнили требования банка по погашению взятого кредита, и банк в итоге изъясил у них жилье.*

*Это могут быть нуждающиеся молодые семьи, переселенцы, работники муниципальных учреждений и т.п.*

## ВАЖНО ЗНАТЬ!

Категории нуждающихся, стоимость проживания и условия проживания по договору коммерческого найма определяют местные органы власти.

## ОТЛИЧИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ОТ СОЦИАЛЬНОГО

На первый взгляд коммерческий наем схож с такими видами найма как социальное или служебное жилье. Речь идет о нуждающихся в жилье. Предоставляет нуждающимся жилье муниципалитет.

Однако у коммерческого найма есть ряд характерных особенностей.

Для заключения договора коммерческого найма в отличие от соцнайма не требуется постановка на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. Но это еще не все.

Рассмотрим подробнее:

**1.** *Жилье предоставят без очереди, но только за деньги*

**Коммерческий наем – это всегда возмездный договор.**

Порядок предоставления, условия, включенные категории граждан и стоимость коммерческого найма утверждаются Положением администрации муниципалитета.

В то время как по социальному найму жилые помещения для некоторых категорий граждан (*к примеру, малоимущих или детей-сирот*) предоставляются бесплатно. Правда, порой, предоставления такой квартиры людям приходится ожидать годами, а то и десятилетиями.

## **2.** *Условия проживания не привязаны к социальным нормам*

**Жилье по коммерческому найму может не соответствовать всем стандартам благоустроенного жилья и не привязано к учетным нормам жилплощади.**

Это значит, квартира или комната могут быть меньшей или большей площади. В предоставляемом помещении необязательны требования ко всем удобствам, характеризующим благоустроенное жилье. К примеру, дом может быть с печным отоплением, а удобства находятся на улице. Или комната в коммунальной квартире, где на всех одна душевая и общая кухня.

## **3.** *Нельзя вселить близких родственников без согласия наймодателя*

**По договору коммерческого найма нельзя вселить без согласия наймодателя в предоставленную квартиру даже близких родственников.**

Важная поправка: за исключением несовершеннолетних детей.

То есть если наниматель коммерческого муниципального жилья намерен жить с супругой или родителями, он обязан предоставить на всех проживающих данные на момент подачи заявления и подписания договора. Вселение близких родствен-



ников по договору социального найма возможно без согласия наймодателя. То есть квартиросъемщик (наниматель) может вселить жену, родителей, детей и т.п.

На вселение совершеннолетних граждан достаточно письменного согласия членов семьи нанимателя (ст. 70 ЖК РФ).

## **4.** *Ограничен срок проживания*

**Жилье коммерческого найма предоставляется сроком до пяти лет.**

В большинстве муниципалитетов, которые предоставляют жилье на таких условиях, предусмотрена возможность пролонгации договора. Но пролонгация не происходит автоматически. То есть по истечении пяти лет необходимо будет перезаключить договор с наймодателем.

В то время как жилье соцнайма предоставляется в бессрочное пользование.

## **5.** *Приватизация коммерческого жилья не предусмотрена*

**Коммерческий найм жилья не наделяет пользователя статусом собственника.**

Наниматель может проживать в помещении и пользоваться всеми коммунальными услугами, но не имеет права осуществлять любые сделки с выделенным ему жилым помещением: приватизировать, продавать, дарить, завещать или сдавать в аренду.

Жилье социального найма можно приватизировать.

## 6. *Зато жилье можно выкупить*

Если позволяет нормативно-правовая база муниципалитета, это жилье можно выкупить. И даже с предоставлением рассрочки платежей. Стоить такое жилье будет существенно дешевле, чем на рынке. Однако практика продажи такого жилья не распространена.

## 7. *За долги по квартплате могут ● выселить на улицу*

Если наниматель жилья по коммерческому найму нарушает установленный порядок оплаты жилищно-коммунальных услуг и условия договора коммерческого найма – его могут выселить без предоставления другого жилья.

Должника жилья соцнайма в случае серьезной задолженности переселяют в другое помещение, с худшими условиями проживания. К примеру, из квартиры – в общежитие.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

Граждане из числа льготных категорий, долгое время стоящие в очереди на социальное жилье, имеют право получить жилплощадь на условиях коммерческого найма.

Но! Если очередник согласился получить квартиру на таких условиях, он автоматически исключается из очереди и утрачивает право на получение социального жилья.

## КАКОЕ ЖИЛЬЕ ПРЕДОСТАВЯТ

Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется исходя из наличия свободных жилых помещений.

Он не относится к фонду жилья соцнайма или маневренному фонду.

Как мы уже оговорили выше, муниципальный фонд коммерческого использования не привязан к стандартам соответствия благоустроенному жилью и учетным нормам жилплощади.

**Все зависит от возможностей конкретного муниципалитета.**

**Это могут быть квартиры, комнаты или частные дома (или часть дома), которые полностью или частично благоустроены.**

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

**Главное условие – помещение должно быть пригодным для проживания, не представлять угрозу здоровью и жизни, а также удовлетворять базовые потребности нанимателя.**

## ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА

**Размер платы за жилье коммерческого найма устанавливают органы местного самоуправления.**

Как правило, она существенно ниже того, что предлагают на рынке аренды жилья.

**Перед тем как подать заявление в качестве нуждающегося в муниципальном жилье коммерческого найма, убедитесь, что муниципалитет располагает таким жилищным фондом.**

Для этого надо обратиться в местную администрацию.

**В разных регионах действуют свои правила предоставления нуждающимся муниципального жилья коммерческого найма.**

И соответственно, утвержденный перечень необходимых документов для получения такого жилья.

К примеру, в муниципалитетах Московской области, если заявитель является муниципальным служащим, понадобится ходатайство работодателя о предоставлении жилой площади по договору коммерческого найма.

**Перечень необходимых документов** также утверждается органами местного самоуправления.

Среди базовых:

- *копии паспортов взрослых членов семьи заявителя;*
- *копии свидетельств о рождении детей до четырнадцатилетнего возраста;*
- *документы, подтверждающие семейные отношения заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака);*
- *справка с места работы взрослых членов семьи.*

**Договор коммерческого найма заключается на срок до пяти лет.**

По истечении срока наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора наймодатель должен предложить заключить договор повторно либо предупредить нанимателя об отказе в продлении договора.

**!** Для подачи заявления нуждающийся (или его представитель) может обратиться лично в орган местного самоуправления или многофункциональный центр (МФЦ), а также в режиме «онлайн» посредством портала «Госуслуги».

**Срок рассмотрения заявления** в разных регионах варьируется от 14 до 45 дней.

Результатом оказания услуги станет заключение договора коммерческого найма либо отказ в предоставлении услуги.

## ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Это либо завершение срока действия договора, либо расторжение договора в связи с нарушениями условия договора нанимателем.

К примеру, наниматель вовремя не вносил плату за коммунальные услуги и наем, на него часто жалуются соседи, он не соблюдает гигиенические нормы, испортил имущество и т.п.

Напомним, при этом прямой обязанности предоставить другое помещение нанимателю у муниципалитета нет.

## ПЕРЕД РАСТОРЖЕНИЕМ ДОГОВОРА НАНИМАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

- погасить задолженность по коммунальным услугам и обязательным платежам за наем;
- сняться с регистрационного учета.

## НАЕМНЫЙ ДОМ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ДЛЯ КОГО ПРЕДНАЗНАЧЕН

Наемные дома – жилые здания, где все жилые помещения предназначены для предоставления гражданам по договорам найма.

Наем такого жилья в 2-3 раза дешевле аренды жилых помещений по договору с собственником. Жильцы платят исключительно за наем квартиры и коммунальные услуги. Стоимость также утверждается Положением муниципалитета. А наймодатель не ставит целью извлечение прибыли. Как правило, это муниципалитет. И его задача – ликвидировать многолетние очереди на жилье и обеспечить квартирами тех, кто не в состоянии накопить на собственное жилище.

Федеральный закон, предусматривающий создание доступного арендного жилья для россиян путем развития такого типа жилищного фонда, вступил в силу еще в июле 2014 года.

Были внесены соответствующие поправки в Жилищный кодекс РФ.

Предполагалось, что за счет создания наемных домов социального использования будут улучшены жилищные условия граждан, которые не могут позволить себе купить квартиру по рыночным ценам.

Законом были определены категории нуждающихся для получения жилья в наемных домах.

Так, согласно ст. 91.3 Жилищного кодекса РФ, жилые помещения из жилищного фонда социального использования предоставят нуждающимся при следующих условиях:

■ Если доход граждан и членов их семей, не имеющих жилья, не позволяет купить квартиру как за имеющиеся доходы, так и за счет ипотечного кредита.

■ Оснований для признания в статусе малоимущего и постановке на учет в качестве малоимущего у таких граждан нет. К примеру, это могут быть многодетные семьи или молодые семьи.

Чтобы получить жилье из жилищного фонда социального использования, согласно закону, **необходимо встать на учет в органах местного самоуправления.** После постановки на учет в качестве нуждающегося необходимо подать заявление наймодателю о предоставлении жилого помещения на некоммерческой основе.

Согласно ст. 91.14 Жилищного кодекса РФ, наймодателями некоммерческого жилья могут быть уполномоченные государственные или муниципальные органы, а также юридические лица, которые являются собственниками наемных домов. Отказать в принятии заявления о предоставлении жилого помещения на некоммерческой основе вышеуказанные лица не вправе.

Согласно ст. 91.6 Жилищного кодекса РФ, **договор некоммерческого найма может быть заключен на срок до десяти лет по решению нанимателя, но не менее чем на один год.** У нанимателя есть право продлить договор некоммерческого найма, если срок договора истекает.

Права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору некоммерческого найма предусмотрены ст. 91.7 Жилищного кодекса РФ. Наниматель не вправе сдавать жилье в аренду и не вправе оформить его в собственность. Он обязуется аккуратно оплачивать жилье и коммунальные услуги.

**ВАЖНЫЙ НЮАНС!**

**Наймодатель не может преследовать целью извлечение прибыли. Условия цены договора в наемных домах социального использования определялись как весьма лояльные.**

*1. При определении размера платы на аренду жилья в наемных домах действуют ограничения, выше которых плата за жилье не может быть назначена.*

*2. Цена за аренду жилья в наемных домах может быть изменена один раз в три года, и не чаще.*

Несмотря на все вышеперечисленные преференции, этот социальный проект не получил должного развития в регионах.

Отчасти не оказались готовы власти (*нет должного объема свободного жилищного фонда*), отчасти – застройщики (*которые готовы строить, но по-прежнему намерены извлечь максимальную прибыль при сдаче готового жилья*), отчасти – сами граждане. Граждане предпочли ипотечный кредит даже по невысказанно высокой ставке временному проживанию в квартирах без права оформления в собственность.

**В последние пару лет программа предоставления жилых помещений по договорам найма в наемных домах вновь ожила.**

Так, петербуржцы, которым невысокий уровень дохода не позволяет купить жилье по рыночной стоимости, могут рассчитывать на помощь города. Власти северной столицы готовы предоставлять квартиры в наемных домах социального использования.



*Практика заселения наемных домов социального использования в Санкт-Петербурге выглядит так.*

Право на заключение договоров имеют:

- граждане, имеющие постоянную регистрацию в Санкт-Петербурге сроком не менее пяти лет;
- граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий, которые занимают квартиру (комнату) меньше учетной нормы или непригодную для проживания;
- граждане, не имеющие статуса малоимущего, которые не имеют собственного жилья или жилья по договору найма.

Узнать, есть ли свободные квартиры в наемных домах социального использования можно на официальных порталах госжилфонда города.

Распределением квартир занимается Жилищный комитет.

Время ожидания зависит от даты постановки на учет и наличия свободных квартир в наемных домах.

Плата за наем жилого помещения зависит от месторасположения дома, этажа, на котором оно находится, и общей площади. Сумма, которую будет платить съемщик, указывается в договоре.

Договор заключается на срок от года до десяти лет.

Любопытный факт: петербуржцы, что ранее арендовали у города жилье по программе коммерческого найма, перезаключив договор, могут продолжать жить в квартире, продлевая договор найма каждые 5 лет.

Или выкупить жилье на определенных условиях (*участник вносит первоначальный взнос в размере 30%, а оставшуюся сумму выплачивает в течение 5 лет*).

## КОГДА В РОССИИ ИСЧЕЗНУТ ОЧЕРЕДИ НА ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ

Еще в апреле 2020 года Президент Владимир Путин поручил Правительству в срок до 1 сентября представить предложения о мерах по повышению инвестиционной привлекательности проектов строительства жилья для коммерческой и некоммерческой аренды.



**Необходимость развития рынка некоммерческой аренды жилья объяснялась тем, что даже с учетом действия льготных видов ипотечных программ доходы около 40% российских семей не позволяли им стать участниками ипотеки.**

Госоператор «Дом.РФ» совместно с Минстроем приступил к разработке Концепции программы строительства некоммерческого социального арендного жилья.

Планировалось, что к концу 2020 года будут систематизированы все категории граждан, имеющих право на поддержку, и создан механизм компенсации льготной арендной ставки.

К созданию арендных домов решили привлечь инвесторов, которым до 2024 года из бюджета гарантировали компенсацию 650 млрд рублей за скидки по аренде в построенных наемных домах.

Однако быстрое возведение высоток с черновой отделкой по коммерческим ценам за квадратный метр оказалось для них выгоднее.

По мнению лидера партии «Справедливая Россия – За правду» Сергея Миронова, решать проблему необходимо комплексно. Выгодно должно быть региональным властям и гражданам.

А не банкиру, задирающему цену за ипотечный кредит, и не застройщику, ориентированному исключительно на быструю прибыль.

*– Уже давно понятно, что с помощью одних только рыночных механизмов вечную российскую проблему доступного жилья не решить никогда. Ипотека по карману очень немногим. Для большинства нуждающихся в жилье или улучшении жилищных условий собственная квартира или дом – мечта практически несбыточная, – подчеркивает Сергей Миронов.*

**Вот почему партия «Справедливая Россия – За правду» выступает за массовое строительство социального арендного жилья, предоставляемого на условиях социального найма.**

Арендаторами такого жилья должны быть прежде всего очередники, перед которыми государство пока так и не погасило свой социальный долг; многодетные и малообеспеченные семьи; люди, проживающие в аварийном или ветхом жилье; молодые специалисты.

**Для запуска подобных проектов нужно стимулировать строительные и управляющие компании специальными преференциями, касающимися в первую очередь налогообложения и выделения земли.**

*– Надо дать возможность миллионам людей (в первую очередь именно молодежи) решать жилищную проблему путем социального найма за доступную плату. Причем речь должна идти*



*не о каких-то «хрущобах». Нет, это должно быть недорогое, но комфортное жилье, отвечающее потребностям современного человека. Массовое строительство социального жилья станет лучшим средством от ценового перегрева на жилищном рынке, – считает Миронов.*



**В июле 2022 года фракция социалистов в Госдуме внесла на рассмотрение федерального парламента законопроект о введении социального налогового вычета для граждан, которые арендуют жилье.**

В законопроекте говорится, что максимальный размер налогового вычета должен составлять 120 тыс. рублей в год.

Для его получения нанимателям потребуется предоставить в налоговую инспекцию договор найма и документы, подтверждающие официальные расходы на аренду.



Сегодня жилье в стране арендуют около 5,7 млн семей. Каждая десятая семья регулярно отдает за это существенную часть своего дохода.

Помимо этого, необходимо вспомнить о положениях принятого в 2014 году закона, где застройщикам обещали три уровня государственной поддержки. Предоставление земли без аукциона, налоговые льготы, а также возможность сдавать часть нежилых помещений под коммерческие цели, таким образом компенсируя расходы.

Социалисты настаивают на прочном частно-государственном партнерстве в жилищной сфере.

И напоминают о действующем положении Конституции, где каждому гражданину страны гарантировано право на жилище.

– Пусть будет рынок жилья, пусть развивается ипотека, пусть существует коммерческий наем, но по-настоящему ответственная жилищная политика должна предусматривать активную государственную поддержку нерыночных форм обеспечения граждан жильем, – убежден **Сергей Миронов**.



**Справедливое радио**  
на сайте [домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**YouTube-канал**  
«Центр справедливости»



**Газета «Домовой совет»**  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда**  
**«Центр защиты прав граждан»**  
**[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)**

Пособие: КАК ПОЛУЧИТЬ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ  
ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946

143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 191. 2022 год

Распространяется бесплатно

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**